

SANEM
ESCH-SUR-ALZETTE

PAP 02.03 A « NOUVEAU QUARTIER »
CENTRAL SQUARE

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER – 2^E MODIFICATION (PONCTUELLE)

PARTIE ECRITE
Version du 08 novembre 2018
modifiée le 29.09.2021

TABLE DES MATIERES

GENERALITES

AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

1	Fonds destinés à être cédés au domaine public	4
2	Espaces verts	4
3	Voies de circulation	4
4	Emplacements de stationnement	4
5	Evacuation des eaux	4
5.1	Evacuation des eaux pluviales	4
5.1	Evacuation des eaux usées	4
6	Réseaux d’approvisionnement	5
7	Modelage du terrain	5
8	Aménagement des espaces publics ou ouverts au public	5
8.1	Aménagement des voies	5
8.2	Plantations	5
8.3	Servitudes	6

AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

9	Délimitation et contenance des lots ou parcelles	6
10	Mode d’utilisation du sol	6
10.1	Prescriptions générales	6
10.2	Prescriptions particulières	7
10.2.1	Lot 39	7
10.2.2	Lot 41	7
10.2.3	Lot 46	8
10.2.4	Lot 47	8
11	Degré d’utilisation du sol	9
11.1	Prescriptions générales	9
11.1.1	Surface construite brute	9
11.1.2	Emprise au sol	9
11.1.3	Surface pouvant être scellée	9
11.1.4	Espaces verts	9
11.1.5	Limites des surfaces constructibles	10
11.1.5.1	Prescriptions générales	10
11.1.5.2	Prescriptions particulières	10
11.1.5.3	Connexions entre constructions	10
11.1.5.4	Saillies et retraits	10
11.1.5.5	Arcades	11
11.1.6	Reculs	11
11.1.7	Nombre de niveaux hors sol et sous-sol	11
11.1.8	Hauteurs des constructions	11
11.1.9	Nombre d’unités de logement	11
11.1.10	Type de constructions	11
11.1.11	Forme des toitures	11
11.2	Prescriptions particulières	12
12	Modelage du terrain	12
13	Emplacements de stationnement	12

13.1	Nombre maximum d'emplacement de stationnement pour voitures	12
13.1.1	Ilots 39 à 41 et 44 à 49	12
13.1.2	Ilots 42 et 43	13
13.2	Nombre minimum d'emplacement de stationnement pour voitures	13
13.2.1	Ilots 39 à 41 et 44 à 49	14
13.2.2	Ilots 42 et 43	15
13.3	Nombre minimum d'emplacement de stationnement pour bicyclettes	14
14	Typologie et mixité de logements	15
14.1	Prescriptions générales	15
14.2	Prescriptions particulières	15
14.2.1	Lot 39	15
14.2.2	Lot 46	15
14.2.3	Lot 47	15
15	Aménagement des espaces extérieurs privés	15
15.1	Aménagement des espaces extérieurs pouvant être scellés	15
15.1.1	Prescriptions générales	15
15.1.2	Prescriptions particulières	16
15.2	Aménagement des toitures	16
15.2.1	Prescriptions générales	16
15.2.2	Prescriptions particulières	16
15.3	Installations sur toitures	16
15.4	Aménagement des dépendances	17
15.5	Surfaces consolidées	17
15.6	Eclairage, enseignes et signalisation	17
16	Servitudes	18
16.1	Servitudes de type urbanistique	18
16.2	Servitudes d'intégration	18
16.3	Servitudes de passage privé	19
16.4	Servitudes de passage public	19
16.5	Servitudes de vue	19
16.6	Servitudes techniques	19
16.6.1	Servitudes de prise et d'écoulement des eaux	19
16.6.2	Servitudes ligne à haute tension	19
17	Accès	19
17.1	Accès aux niveaux supérieurs	19
17.2	Accès aux intérieurs d'îlots	19
17.3	Accès carrossables	19
18	Construction et élément naturels à conserver	20
19	Murs et clôtures	20
20	Éléments pare-vue	20
21	Couleur et emploi des matériaux	20
21.1	Prescriptions générales	20
21.2	Prescriptions particulières	21
DISPOSITIONS SPECIALES		
22	Mise en œuvre de l'article 29(2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 – régime 2017 – concernant l'aménagement communal et le développement urbain	21
23	Adaptation concernant le domaine privé	21
24	Les pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir	22

ANNEXE 1 : ESSENCES ADMISES

GENÉRALITÉS

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP 02.03 A NQ CENTRAL SQUARE – 2^E MODIFICATION (ponctuelle) et fait référence aux plans n^{os} 1526 E-1-01 c et 1526 E-1-02 a, appelés par la suite partie graphique. La présente partie écrite et cette partie graphique sont indissociables.

Les termes suivis d'un astérisque (*) sont définis dans le Règlement Grand-Ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ainsi que dans le Règlement Grand-Ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

1 Fonds destinés à être cédés au domaine public

La partie graphique reprend la délimitation des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics destinés à être cédés au domaine public communal.

2 Espaces verts

Sans objet.

3 Voies de circulation

La partie graphique reprend les différentes voies de circulation.

4 Emplacements de stationnement

La partie graphique reprend les espaces devant être dédiés aux emplacements de stationnement.

5 Evacuation des eaux

5.1 Evacuation des eaux pluviales

Tous les îlots* doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales. Leur évacuation doit être prévue en système séparatif. La viabilisation des îlots* doit se faire à partir du PAP 02.02, respectivement du PAP 02.04. Les lots* se trouvant en position centrale doivent se raccorder aux canalisations à construire à l'intérieur du présent PAP NQ.

Le concept d'assainissement joint au dossier du présent PAP NQ (voir documents supplémentaires) reprend le tracé de la canalisation pour eaux pluviales. Le détail des installations d'évacuation des eaux pluviales doit être fourni dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

5.1 Evacuation des eaux usées

Tous les îlots* doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux usées. Leur évacuation doit être prévue en système séparatif. La viabilisation des îlots* doit se faire à partir du PAP 02.02, respectivement du PAP 02.04. Les lots* se trouvant en position centrale doivent se raccorder aux canalisations à construire à l'intérieur du présent PAP NQ.

Le concept d'assainissement joint au dossier du présent PAP NQ (voir documents supplémentaires) reprend le tracé de la canalisation pour eaux usées. Le détail des installations d'évacuation des eaux usées doit être fourni dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

6 Réseaux d'approvisionnement

Tous les îlots* doivent être raccordés au réseau public d'adduction d'eau potable (AEP). La viabilisation des îlots* doit se faire à partir du PAP 02.02, respectivement du PAP 02.04. Les lots* se trouvant en position centrale doivent se raccorder aux nouveaux réseaux d'AEP à construire à l'intérieur du présent PAP NQ.

Le concept d'AEP joint au dossier du présent PAP NQ (voir documents supplémentaires) indique le tracé des réseaux. Le détail des réseaux doit être fourni dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

La viabilisation de îlots* par les autres réseaux d'approvisionnement tel que gaz, chauffage urbain, électricité, antenne collective et télécommunication est prévue depuis le PAP 02.02, respectivement le PAP 02.04. Les lots* se trouvant en position centrale doivent se raccorder aux nouveaux réseaux d'approvisionnement à construire à l'intérieur du présent PAP NQ.

Le principe des réseaux joint au dossier du présent PAP NQ (voir documents supplémentaires) indique les tracés possibles de différents réseaux.

Les réseaux peuvent être réunis dans des galeries techniques souterraines.

Le détail des réseaux doit être fourni dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

7 Modelage du terrain

La partie graphique reprend les courbes de niveau du terrain existant ainsi que les cotes de niveau* projetées. Les coupes de la partie graphique reprennent sommairement les remblais et déblais projetés. Ces derniers sont à préciser dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ.

8 Aménagement des espaces publics ou ouverts au public

8.1 Aménagement des voies

Les zones piétonnes doivent être réalisées avec de la pierre naturelle, du granit ou des dalles en béton contenant de la pierre naturelle.

8.2 Plantations

Les plantations du domaine public communal doivent se faire d'après les recommandations du Manuel Paysage et en concertation avec la commune concernée.

Les essences admises sont reprises à l'annexe n° 1 du présent document.

8.3 Servitudes

Sous réserve de la faisabilité technique, est instauré un droit de tréfonds sous le domaine public communal au profit des lots* suivants :

- Lot* 40.2 servitude 40a
- Lot* 41.2 servitude 41a
- Lot* 41.3 servitude 41e
- Lot* 41.4 servitudes 41b, 41c et 41d
- Lot* 42.1 servitude 42a
- Lot* 42.3 servitudes 42b, 42c et 42d
- Lot* 42.4 servitude 42e
- Lot* 43.1 servitudes 43b, 43c et 43d
- Lot* 43.2 servitude 43e
- Lot* 43.3 servitude 43a
- Lot* 44.1 servitude 44e
- Lot* 44.2 servitudes 44b, 44c et 44d
- Lot* 44.4 servitude 44a
- Lot* 45.1 servitude 45a
- Lot* 45.3 servitude 45b
- Lot* 46.0 servitude 46a
- Lot* 48.0 servitudes 48a et 48b

Le droit de tréfonds autorise la réalisation de constructions* à partir du deuxième niveau en sous-sol dans les limites de surfaces constructibles* pour constructions* souterraines et en accord avec les dispositions de la présente partie écrite.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

9 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La partie graphique reprend la délimitation des différents lots*.

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique indiquent la contenance des différents lots*.

Chaque lot* peut accueillir plusieurs immeubles.

La réunion de lots* est autorisée sous réserve que les prescriptions de chaque lot* initial, pris individuellement, soient respectées.

10 Mode d'utilisation du sol

10.1 Prescriptions générales

Le Règlement Spécial Belval Ouest prescrit les fonds couverts par le présent PAP NQ comme « zone mixte square-mile » et « zone de protection de sites particuliers ».

Le plan d'aménagement général (ci-après PAG) de la Commune de Sanem, prescrit les fonds couverts par le présent PAP NQ comme « Zone mixte urbaine », « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », « Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés par Le Ministre de l'Intérieur », « Zones de servitude « urbanisation – Belval Ouest » et « Secteur et élément protégés d'intérêt communal – environnement construit « C ».

Le PAG de la Ville d'Esch-sur-Alzette en cours de procédure, prescrit les fonds couverts par le présent PAP NQ comme « Zone mixte urbaine » et zone de « Plans d'aménagement particulier approuvés, à titre indicatif ».

Y sont autorisés l'habitat, les services administratifs ou professionnels, les activités de commerces de détail, les activités artisanales, l'enseignement supérieur et la recherche, les activités culturelles, de santé, de loisirs et de sport, les hôtels, les restaurants et débits de boissons ainsi que les équipements de service public ou collectif.

Au premier niveau plein* des constructions* situées le long de la liaison piétonne principale/Zentrale Verbindung et Sinterbeckenplatz, un minimum de 60 % et le long du Boulevard du Jazz et Porte de France un minimum de 40 % de la longueur des façades doit être réservé aux activités avec une haute fréquentation du public.

Le long des arcades, un minimum de 50 % de la longueur des façades au premier niveau plein* doit être réservé aux activités de commerce.

Au minimum 20 % et au maximum 50 % de la surface construite brute* réalisée sur l'ensemble des terrains couverts par le présent PAP NQ doit être affectée à l'habitat.

L'habitat ne peut être réalisé qu'à partir du second niveau plein* inclus. Les logements* doivent accuser une hauteur d'étage de min. 3,10 m.

10.2 Prescriptions particulières

10.2.1 Lot 39

Par dérogation aux prescriptions générales, sont uniquement autorisés :

- Au premier niveau plein* : Les services administratifs ou professionnels, les activités artisanales et culturelles ainsi que l'habitat. L'habitat est autorisé uniquement sous forme de « logement avec activité professionnelle intégrée ». Dans ce cas, pour chaque unité, la partie logement doit se trouver du côté cour, la superficie au sol du premier niveau plein affectée à l'habitat ne peut être supérieure au 2/3 de la superficie au sol totale de l'unité et la hauteur libre minimale des logements* dans les mezzanines est fixée à 2,60 m.
- Dans les autres niveaux hors sol : L'habitat.
- Dans les deux derniers niveaux hors sol situés dans la servitude « c2 » : Un restaurant ou un débit de boissons. Le restaurant ou débit de boisson peuvent inclure un espace service administratif ou professionnel ouvert au public.

Les services administratifs ou professionnels ainsi que les activités artisanales et culturelles doivent se présenter sous forme de « logement avec activité professionnelle intégrée » sur au moins 700 m² de surface nette cumulée au premier niveau plein* (non compte tenu des mezzanines) et sur au moins 800 m² de surface nette cumulée dans les mezzanines.

10.2.2 Lot 41

Par dérogation aux prescriptions générales, sont autorisés :

- Au premier niveau plein* : L'habitat, les services administratifs ou professionnels, les activités de commerces de détail, les activités artisanales, l'enseignement supérieur et la recherche, les activités culturelles, de santé, de loisirs et de sport, les hôtels, les restaurants et débits de boissons ainsi que les équipements de service public ou collectif. L'habitat est autorisé uniquement sous forme de « logement avec activité professionnelle intégrée ». Dans ce cas pour chaque unité, la partie logement doit se trouver du côté cour, la superficie au sol du premier niveau plein affectée à l'habitat ne peut être supérieure au 2/3 de la superficie au sol totale de l'unité et la hauteur libre minimale des logements* dans les mezzanines est fixée à 2,60 m.
- Dans les autres niveaux* hors sol : L'habitat, les services administratifs ou professionnels, les activités de commerces de détail, les activités artisanales, l'enseignement supérieur et la recherche, les activités culturelles, de santé, de loisirs et de sport, les hôtels, les restaurants et débits de boissons ainsi que les équipements de service public ou collectif.

10.2.3 Lot 46

Par dérogation aux prescriptions générales, sont uniquement autorisés :

Les services administratifs ou professionnels, les activités de commerces de détail, l'enseignement supérieur et la recherche, les activités culturelles, de santé, de loisirs et de sport, les restaurants et débits de boissons ainsi que l'habitat.

- Au premier niveau plein* de la partie 46 D : Les activités de commerces de détail, les activités culturelles, de santé, de loisirs et de sport ainsi que les restaurants et débits de boissons.
- Autres niveaux hors sol de la partie 46 D : L'habitat.

Le dernier niveau hors-sol de la partie 46 D doit être accessible aux usagers de l'immeuble.

- Dans les parties 46 A et 46 C sont uniquement autorisés les services administratifs ou professionnels, les activités de commerces de détail, l'enseignement supérieur et la recherche, les activités culturelles, de santé, de loisirs et de sport ainsi que les restaurants et débits de boissons.

10.2.4 Lot 47

Par dérogation aux prescriptions générales, sont uniquement autorisés :

- Au premier niveau plein* : Les services administratifs ou professionnels, les activités de commerces de détail, les activités artisanales, l'enseignement supérieur et la recherche, les activités culturelles, de santé, de loisirs et de sport, les restaurants et débits de boissons ainsi que les équipements de service public ou collectif.
- Au second niveau plein* : Les services administratifs ou professionnels ainsi que les équipements de service public ou collectif.
- Sur les autres niveaux hors sol : L'habitat.

Aux moins 500 m² sont à prévoir pour les activités de commerces de détail.

11 Degré d'utilisation du sol

11.1 Prescriptions générales

11.1.1 Surface construite brute

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la surface construite brute* réalisable sur chaque lot*.

La surface construite brute*¹ maximale à respecter selon les niveaux est fixée comme suit :

Lot* 39	16.880,00	Lot* 42.2	7.048,00	Lot* 44.3	9.656,00
SCB du premier niveau plein*	4.260,00	SCB du premier niveau plein*	2.302,00	SCB du premier niveau plein*	2.820,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	11.590,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	4.400,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	6.412,00
SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	1.030,00	SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	346,00	SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	424,00
Lot* 40.1	7.531,00	Lot* 42.3	6.859,00	Lot* 44.4	6.571,00
SCB du premier niveau plein*	2.244,00	SCB du premier niveau plein*	2.104,00	SCB du premier niveau plein*	1.888,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	4.950,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	4.220,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	4.312,00
SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	337,00	SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	535,00	SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	371,00
Lot* 40.2	8.345,00	Lot* 42.4	6.786,00	Lot* 45.1	4.653,00
SCB du premier niveau plein*	2.244,00	SCB du premier niveau plein*	1.908,00	SCB du premier niveau plein*	1.604,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	5.596,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	4.450,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	2.680,00
SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	505,00	SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	428,00	SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	369,00
Lot* 40.3	6.262,00	Lot* 43.1	5.893,00	Lot* 45.2	5.786,00
SCB du premier niveau plein*	1.836,00	SCB du premier niveau plein*	1.910,00	SCB du premier niveau plein*	1.624,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	4.150,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	3.448,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	3.917,00
SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	276,00	SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	535,00	SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	245,00
Lot* 41.1	7.283,00	Lot* 43.2	7.736,00	Lot* 45.3	4.257,00
SCB du premier niveau plein*	2.302,00	SCB du premier niveau plein*	1.910,00	SCB du premier niveau plein*	1.162,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	4.635,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	5.398,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	2.633,00
SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	346,00	SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	428,00	SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	462,00
Lot* 41.2	5.649,00	Lot* 43.3	6.035,00	Lot* 46	17.600,00
SCB du premier niveau plein*	2.302,00	SCB du premier niveau plein*	2.304,00	SCB du premier niveau plein*	4.770,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	2.914,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	3.298,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	11.960,00
SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	433,00	SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	433,00	SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	870,00
Lot* 41.3	6.903,00	Lot* 43.4	7.396,00	Lot* 47	12.580,00
SCB du premier niveau plein*	2.104,00	SCB du premier niveau plein*	2.302,00	SCB du premier niveau plein*	3.020,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	4.371,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	4.748,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	8.790,00
SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	428,00	SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	346,00	SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	770,00
Lot* 41.4	5.948,00	Lot* 44.1	6.228,00	Lot* 48	9.529,00
SCB du premier niveau plein*	2.102,00	SCB du premier niveau plein*	1.566,00	SCB du premier niveau plein*	2.448,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	3.311,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	4.311,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	6.530,00
SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	535,00	SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	351,00	SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	551,00
Lot* 42.1	7.294,00	Lot* 44.2	4.985,00	Lot* 49	1.300,00
SCB du premier niveau plein*	2.302,00	SCB du premier niveau plein*	1.566,00	SCB du premier niveau plein*	300,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	4.560,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	2.961,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	0,00
SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	432,00	SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	458,00	SCB aménageable totale des niveaux en sous-sol	1.000,00

11.1.2 Emprise au sol

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la surface d'emprise au sol* réalisable sur chaque lot*.

11.1.3 Surface pouvant être scellée

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la surface du scellement du sol* réalisable sur chaque lot*.

11.1.4 Espaces verts

Aucun espace vert privé n'est à aménager sur les fonds recouverts par le présent PAP NQ.

¹ La surface construite brute* du premier niveau plein* est multipliée par deux indépendamment de la surface effective des mezzanines (voir Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune et article 8.3 *Servitudes*).

11.1.5 Limites des surfaces constructibles

11.1.5.1 Prescriptions générales

La partie graphique reprend les limites de surfaces constructibles* pour constructions* destinées au séjour prolongé et alignements obligatoires* pour constructions* destinées au séjour prolongé.

La partie de construction* « A » peut s'étendre jusqu'à la limite de surfaces constructibles* pour constructions* destinées au séjour prolongé (profondeur max. de 18,90 m, sauf pour les lots* 45.3 et 48). La partie de lot* restante est dénommée partie « B ».

Dans les cas où le lot* abrite également une partie de construction* « C », respectivement « D », la partie « B » est la partie non couverte par une partie « A », « C » ou « D ».

L'habitat peut avoir une profondeur de max. 16,20 m, sauf sur le lot* 46 sur lequel l'habitat peut avoir une profondeur de max. 16,50 m et sur le lot* 44.3 « D » où l'habitat peut avoir une profondeur de max. 21,60 m.

Sauf exception reprise dans l'article 16 *Servitudes*, chaque façade doit respecter l'alignement obligatoire* pour constructions* destinées au séjour prolongé sur au moins 80 % et sur tous ses niveaux hors sol, les arcades étant prises en compte pour l'alignement obligatoire.

Au premier niveau en sous-sol* toute la surface de l'îlot* est constructible.

À partir du second niveau en sous-sol*, les constructions* sont limitées par les alignements obligatoires* pour constructions* destinées au séjour prolongé ou par les limites de surfaces constructibles* pour constructions* destinées au séjour prolongé formant le pourtour de l'îlot*, respectivement par les limites de surfaces constructibles* pour constructions* souterraines.

11.1.5.2 Prescriptions particulières

La partie de construction* « D » sur le lot* 40.2 ne peut accuser une profondeur inférieure à 16,20 m.

Par dérogation aux prescriptions générales, l'alignement obligatoire* pour constructions destinées au séjour prolongé est à respecter sur au moins 60 % au premier niveau plein* des lots* 39 et 46.

11.1.5.3 Connexions entre constructions

Une connexion entre les constructions* sur un même îlot* est admissible pour peu que les conditions suivantes soient cumulativement remplies :

- La connexion doit se trouver à l'intérieur des limites de surfaces constructibles* pour connexions ;
- La connexion sert à relier deux parties de constructions* indissociables du point de vue fonctionnel et
- La connexion est exclusivement destinée à la circulation.

La connexion doit se situer entre le 2^{ème} et le 6^{ème} niveau plein*, elle ne peut se trouver dans le dernier niveau plein*.

Dans le cas où une construction* hors sol se trouve en dessous de la connexion, la connexion doit être accolée à cette construction*. Dans le cas où aucune construction* hors sol ne se situe en dessous de la connexion, celle-ci doit laisser un passage d'une hauteur libre de min. 5,00 m.

Sur les lots* 41.2, 43.3 et 44.2, les constructions* hors sol se situant à l'intérieur des limites de surfaces constructibles* pour connexions et ne faisant pas partie de la connexion, doivent respecter les prescriptions de la partie de construction* « B ».

Sur les lots* 41.4, 42.4, 43.1 et 44.3, les constructions* hors sol se situant à l'intérieur des limites de surfaces constructibles* pour connexions et ne faisant pas partie de la connexion, doivent respecter les prescriptions de la partie de construction* « C ».

11.1.5.4 Saillies et retraits

Les auvents* sont interdits.

Les loggias* ne sont pas admissibles sur les façades des parties de construction* « B ».

Les balcons* doivent se trouver à l'intérieur des limites de surfaces constructibles*. Ils sont uniquement admissibles sur les façades des parties de construction* « A » et ne sont pas admissibles sur les alignements obligatoires*.

Au-delà d'une profondeur de construction* de 16,20 m, les balcons* ne sont pas admis.

Les coursives sont admises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles* pour constructions* destinées au séjour prolongé.

11.1.5.5 Arcades

La partie graphique reprend les parties de lots* dans lesquelles la réalisation d'arcades est obligatoire. Sur les îlots* 41 à 44 la réalisation d'arcades est admissible sur toutes les façades du pourtour de l'îlot*. Sur tous les autres îlots*, les arcades sont uniquement admissibles sur les façades sur lesquelles elles sont prescrites.

Lorsque des arcades sont réalisées, les colonnes doivent se situer sur l'alignement obligatoire* pour constructions* destinées au séjour prolongé. La façade en retrait sous arcades doit se trouver à 3,00 m de l'alignement obligatoire* pour constructions* destinées au séjour prolongé sur toute sa longueur. La distance entre colonnes peut être choisie librement.

Sur les îlots* 41, 42, 45, 46, 47 et 48 les arcades doivent accuser un seul niveau. Sur les îlots* 43 et 44 les arcades peuvent accuser un ou deux niveaux.

Les passages entre les arcades et la façade de la construction* doivent accuser une hauteur libre de min. 5,00 m, respectivement de 8,00 m lorsqu'elles sont réalisées sur deux niveaux.

11.1.6 Reculs

Les reculs* sont définis par les alignements obligatoires*, respectivement les limites des surfaces constructibles*.

11.1.7 Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent les nombres de niveaux* réalisables sur chaque lot*.

Des niveaux supplémentaires peuvent être réalisés en sous-sol lorsque :

- Le nombre d'emplacements de stationnement autorisés ne peut être réalisé dans les deux niveaux en sous-sol* ou
- Pour des raisons techniques, les installations techniques ne peuvent être implantées dans les deux niveaux en sous-sol*.

11.1.8 Hauteurs des constructions

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent les hauteurs des constructions* réalisables sur chaque lot*.

11.1.9 Nombre d'unités de logement

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent le nombre d'unités de logement* réalisable sur chaque lot*.

11.1.10 Type de constructions

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent les types de constructions* réalisables sur chaque lot*.

11.1.11 Forme des toitures

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la forme des toitures réalisable sur chaque lot*.

Les pentes des toitures ne peuvent excéder 7 degrés.

11.2 Prescriptions particulières

Sans préjudice des prescriptions des tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique, sur les lots* 40.1 à 45.3 un niveau* supplémentaire peut être construit sur le dernier niveau* de la construction*/corps de bâtiment sous réserve que les conditions suivantes soient cumulativement remplies :

- Ce niveau* supplémentaire doit être d'usage commun, accessible aux usagers des immeubles et faisant partie des locaux communs ;
- Ce niveau* supplémentaire ne peut être utilisé à des fins d'habitation ;
- La surface de ce niveau* supplémentaire ne peut être supérieure à 20 % de l'emprise du niveau situé juste au-dessous, avec une surface minimale garantie de 30 m² ;
- Ce niveau* supplémentaire doit être en retrait de min. 2,00 m par rapport à la façade de la construction* donnant sur rue et
- La hauteur hors tout de ce niveau* supplémentaire ne peut dépasser la hauteur prescrite dans les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique de plus de 3,50 m, sauf pour le cabanon d'ascenseur qui peut avoir une hauteur hors tout de 4,50 m.

12 Modelage du terrain

La cote de niveau* du premier niveau plein*, appelée niveau de référence, correspond à +308,5 m ü NN.

Les surfaces assurant la transition entre les surfaces du domaine privé et les surfaces du domaine public communal doivent être réalisées à fleur. Les cotes de niveau* existantes des surfaces publiques doivent être reprises.

Les coupes de la partie graphique reprennent sommairement les remblais et déblais projetés.

13 Emplacements de stationnement

13.1 Nombre maximum d'emplacement de stationnement pour voitures

13.1.1 Ilots 39 à 41 et 44 à 49

• Habitat :	1,5 emplacements	par logement* (à l'exception des constructions* accueillant des logements* de type collectif ayant en totalité ou partiellement un objet social ou d'accueil spécifique)
• Hébergement étudiants :	1 emplacement	pour cinq chambres
• Hébergement collocation :	3 emplacements	pour cinq chambres
• Enseignement et recherche :	1 emplacement	pour 3 professeurs
• Bureau :	1 emplacement	par 85 m ² de surface construite brute*
• Service :	1 emplacement	par 60 m ² de surface construite brute*
• Horeca :	1 emplacement	par 60 m ² de surface construite brute*
• PME :	1 emplacement	par 155 m ² de surface construite brute*
• Commerce :	1 emplacement	par 30 m ² de surface construite brute*

13.1.2 Ilots 42 et 43

- Habitat : 1,5 emplacements par logement
- Commerce : 1 emplacement par 40 m² de surface nette
- Bureau : 1 emplacement par 80 m² de surface nette
- Crèche et similaire 1 emplacement par 40 m² de surface nette
- Horeca : 1 emplacement par 40 m² de surface nette
- PME : 1 emplacement par 150 m² de surface nette
- Enseignement et recherche : 1 emplacement par salle de classe
- Hébergement étudiants : 0,5 emplacement par lit
- Hébergement chambre meublée : 0,5 emplacement par lit
- Hébergement collectif : 1 emplacement pour 3 chambres
- Hébergement soins médicaux : 1 emplacement pour 5 lits
- Activités de sport : 1 emplacement pour 10 visiteurs

13.2 Nombre minimum d'emplacement de stationnement pour voitures

13.2.1 Ilots 39 à 41 et 44 à 49

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement à prévoir par lot* y compris, le cas échéant les emplacements de stationnement réalisables à l'intérieur des limites de surfaces constructibles* pour constructions* souterraines attribuées à ce lot* est fixé comme suit :

Lot* 39 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	151,00	Lot* 44.3 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	84,00
Lot* 40.1 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	65,00	Lot* 44.4 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	77,00
Lot* 40.2 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	85,00	Lot* 45.1 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	52,00
Lot* 40.3 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	24,00	Lot* 45.2 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	27,00
Lot* 41.1+ servitudes correspondantes (le cas échéant)	55,00	Lot* 45.3 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	37,00
Lot* 41.2 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	55,00	Lot* 46 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	128,00
Lot* 41.3 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	55,00	Los* 47 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	112,00
Lot* 41.4 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	55,00	Los* 48 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	54,00
Lot* 44.1 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	70,00	Los* 49 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	0,00
Lot* 44.2 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	86,00		

Pour les lots* ayant des niveaux en sous-sol* en commun, le nombre d'emplacements de stationnement peut être augmenté sur un lot*, sans que le total autorisable pour l'ensemble des lots* concernés ne soit dépassé.

Si le nombre minimal d'emplacements de stationnement à réaliser dépasse le nombre maximal autorisé, seul le nombre maximal autorisé peut être construit. Dans ce cas, les emplacements de stationnement nécessaires pour l'habitat seront prioritaires.

Dans tous les autres cas, le nombre minimal d'emplacements de stationnement doit impérativement être construit.

Les emplacements de stationnement doivent être prévus dans les niveaux en sous-sol*.

13.2.2 Ilots 42 et 43

- Habitat : 1 emplacement par logement
- Hébergement étudiants : 0,2 emplacement par lit
- Hébergement chambre meublée : 0,2 emplacement par lit

De plus, le nombre minimal d'emplacements de stationnement à prévoir par lot* y compris, le cas échéant les emplacements de stationnement réalisables à l'intérieur des limites de surfaces constructibles* pour constructions* souterraines attribuées à ce lot* est fixé comme suit :

Lot* 42.1 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	25,00	Lot* 43.1 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	60,00
Lot* 42.2 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	48,00	Lot* 43.2 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	40,00
Lot* 42.3 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	65,00	Lot* 43.3 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	50,00
Lot* 42.4 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	62,00	Lot* 43.4 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	38,00

Pour les lots* ayant des niveaux en sous-sol* en commun, le nombre d'emplacements de stationnement peut être augmenté sur un lot*, sans que le total autorisable pour l'ensemble des lots* concernés ne soit dépassé.

Si le nombre minimal d'emplacements de stationnement à réaliser dépasse le nombre maximal autorisé, seul le nombre maximal autorisé peut être construit. Dans ce cas, les emplacements de stationnement nécessaires pour l'habitat seront prioritaires.

Dans tous les autres cas, le nombre minimal d'emplacements de stationnement doit impérativement être construit.

Les emplacements de stationnement doivent être prévus dans les niveaux en sous-sol*.

13.3 Nombre minimum d'emplacements de stationnement pour bicyclettes

Pour les bicyclettes doivent être réalisés au minimum :

- Hébergement étudiants : 1 emplacement par lit
- Enseignement : 1 emplacement pour 6 écoliers/étudiants
- Bureau : 1 emplacement par 500 m² de surface construite brute*
- Administration : 1 emplacement par 400 m² de surface construite brute*
- Commerce : 1 emplacement par 200 m² de surface de vente*
- Établissement culturel : 1 emplacement pour 50 visiteurs
- Établissement de sport : 1 emplacement pour 5 visiteurs

Pour l'habitat, les emplacements de stationnement pour bicyclettes sont à prévoir à l'intérieur des constructions* avec un accès direct vers l'extérieur. Pour l'habitat, le local, respectivement les locaux pour les emplacements de stationnement pour bicyclettes doivent être séparés des autres locaux pour les emplacements de stationnement pour bicyclettes.

14 Typologie et mixité de logements

14.1 Prescriptions générales

La taille minimale des logements* est fixée comme suit :

- Logement* de type studio : 40 m²
- Logement* à une chambre à coucher : 55 m²
- Logement* à deux chambres à coucher : 75 m²
- Logement* à trois chambres à coucher : 90 m²

Si un local débarras est aménagé à l'intérieur du logement*, la taille minimale du logement* doit être majorée de 5,00 m².

Si une buanderie est aménagée à l'intérieur du logement*, la taille minimale du logement* doit être majorée de 2,00 m².

14.2 Prescriptions particulières

14.2.1 Lot 39

Sur le lot* 39 doivent être construits au minimum :

- Logement* à une chambre à coucher : 15 % des unités
- Logement* à deux chambres à coucher : 50 % des unités
- Logement* à trois chambres à coucher : 20 % des unités
- Duplex : 8 % des unités

14.2.2 Lot 46

Sur le lot* 46 doivent être construits au minimum :

- Logement* à une chambre à coucher : 15 % des unités
- Logement* à deux chambres à coucher : 65 % des unités
- Logement* à trois chambres à coucher : 15 % des unités

14.2.3 Lot 47

Sur le lot* 47 doivent être construits au minimum :

- Logement* à une chambre à coucher : 17 % des unités
- Logement* à deux chambres à coucher : 50 % des unités
- Logement* à trois chambres à coucher : 15 % des unités
- Duplex : 10 % des unités

15 Aménagement des espaces extérieurs privés

15.1 Aménagement des espaces extérieurs pouvant être scellés

15.1.1 Prescriptions générales

Sur les espaces extérieurs pouvant être scellés peuvent être aménagés uniquement des chemins, terrasses*, emplacements pour bicyclettes et espaces pour plantations. Le mobilier urbain correspondant y est toutefois autorisable.

15.1.2 Prescriptions particulières

Sur les lots* 39 et 47 les chemins doivent être constitués de briques claires, de pavage minéral ou de pavage joints enherbés. Les terrasses* doivent être réalisées en bois.

Doivent être aménagés au minimum :

- Lot* 39 440 m² d'espaces pour plantations
- Lot* 46 120 m² d'espaces pour plantations
- Lot* 47 200 m² d'espaces pour plantations

15.2 Aménagement des toitures

15.2.1 Prescriptions générales

Sauf exceptions reprises dans l'article 15.3 *Installations sur toitures*, les toitures doivent être aménagées en tant que toiture végétalisée plantée en extensif ou en tant que toiture-terrasse avec revêtement minéral, respectivement en bois.

En dehors des espaces extérieurs pouvant être scellés, les parties des constructions* souterraines qui ne sont pas recouvertes par des constructions* hors sol doivent être végétalisées et plantées en intensif sur au moins 45 % de leur surface. Tous les 200 m² de toiture, au moins un arbre feuillu à tige haute doit être planté.

Au moins 60 % de la surface des toitures des parties de constructions* « B » doit être réalisée en tant que toiture végétalisée plantée en intensif. Cette part peut être réduite à 40 %, si la toiture est aménagée en tant que toiture-terrasse et à 10 %, si la toiture est aménagée en zone d'agriculture urbaine. Tous les 150 m² de toiture végétalisée, au moins un arbre feuillu à tige haute doit être planté.

Sur les toitures des parties de constructions* « A », « C » et « D » la plantation d'arbres est interdite.

Lorsqu'une surface de toiture des parties de constructions* « A » ou « C » jouxte un logement*, la partie jouxtant le logement* doit être aménagée en toiture-terrasse sur au-moins 15 m².

15.2.2 Prescriptions particulières

Doivent être aménagés au minimum :

- Lot* 39 310 m² de surfaces réservées aux plantations
- Lot* 46 650 m² de surfaces réservées aux plantations
- Lot* 47 520 m² de surfaces réservées aux plantations

Sur le lot* 39, au moins 130 m² de la toiture doivent être conçus en tant que terrasses* ouvertes au public et 850 m² en tant que terrasses* privées. Toutes les terrasses* doivent accueillir un revêtement de bois.

Sur le lot* 46, au moins 500 m² de la toiture doivent être conçus en tant que terrasses* communes, accessibles aux usagers des immeubles. Celles-ci doivent accueillir un revêtement en briques.

15.3 Installations sur toitures

La dernière couche de la toiture ne peut être constituée de films plastiques ou de bitumes.

Les toitures ne peuvent dépasser le plan de la façade.

Maximum 20 % de la surface de la toiture peuvent être occupés par des constructions* ou des installations techniques, respectivement cabanons d'accès.

Les installations techniques placées en toiture doivent être regroupées sur la plus haute toiture. Si les fonctions diffèrent d'un bâtiment à l'autre sur un même îlot*, chaque bâtiment peut accueillir les installations techniques sur sa toiture.

Les cabanons d'accès et les installations techniques doivent respecter un recul d'au moins 3,00 m par rapport à l'aplomb de la façade de la construction*, ne peuvent pas dépasser une ligne fictive prenant naissance à l'acrotère avec un angle de max. 30° par rapport au niveau fini de la dalle couvrant le dernier niveau plein* et peuvent accuser une hauteur de max. 3,50 m. Les cabanons d'accès aux terrasses* peuvent déroger à ces prescriptions à condition de respecter la hauteur maximale de 3,50 m et de reprendre le vocabulaire architectural de la façade en question.

Les équipements de production d'énergie renouvelable peuvent dépasser la limite maximale de 20 % de la surface brute de la toiture et peuvent empiéter sur le recul de 3,00 m par rapport à l'aplomb de la façade de la construction*. Toutefois ils ne peuvent dépasser une ligne fictive prenant naissance à l'acrotère avec un angle de max. 30° par rapport au niveau fini de la dalle couvrant le dernier niveau plein*.

À l'exception des garde-corps sur les toitures-terrasses pour lesquels la disposition peut être choisie librement, les garde-corps doivent laisser un recul d'au moins 3,00 m par rapport à l'aplomb de la façade de la construction* et ne peuvent pas dépasser une ligne fictive prenant naissance à l'acrotère avec un angle de max 30° par rapport au niveau fini de la dalle couvrant le dernier niveau plein*.

Les garde-corps sur les toitures-terrasses doivent être transparents.

Sans préjudice de la réglementation en matière de sécurité, les cabanons techniques et les installations techniques peuvent être regroupées en toiture à la limite mitoyenne.

L'habillage des cabanons techniques et des installations techniques regroupées est obligatoire sur tous leurs côtés y compris leur toiture. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et les toitures. Le verre n'est pas autorisé.

15.4 Aménagement des dépendances

L'aménagement de dépendances* est interdit.

15.5 Surfaces consolidées

Les sols sous les arcades doivent être réalisés avec de la pierre naturelle, du granit ou des dalles en béton contenant de la pierre naturelle. Les sols sous les arcades doivent être les mêmes sur toute la longueur de l'îlot* et sont à aménager de manière cohérente et en harmonie avec le domaine public communal et conformément aux recommandations du Manuel Paysage.

Toutes les surfaces consolidées sont à aménager de manière cohérente et en harmonie avec les autres lots* du PAP NQ selon le plan paysager de la société agora et conformément aux recommandations du Manuel Paysage.

15.6 Eclairage, enseignes et signalisation

Les enseignes lumineuses clignotantes ou animées sont interdites.

Au premier niveau plein* les vitrages opaques sont interdits. L'espace derrière les vitrages doit être perceptible en profondeur à partir de l'extérieur.

Au premier niveau plein*, les autocollants pour vitres doivent être apposés à l'intérieur et garantir une transparence visuelle.

Les lettres formant les logos d'entreprises doivent être accrochées de manière isolée, directement sur la façade et non sur un panneau de support continu.

L'implantation de bannières verticales est admissible à partir d'une hauteur de 3,00 m par rapport au domaine public.

Les panneaux et supports publicitaires doivent se trouver sur les fonds-même de l'entreprise à laquelle ils se rapportent.

La taille maximale des supports publicitaires mobiles est limitée à 594 mm x 841 mm. Leur hauteur ne peut dépasser 1,20 m.

Toutes les enseignes et signalisations confondues ne peuvent avoir une surface en élévation dépassant 25 % de la surface des ouvertures de façade du premier niveau plein*.

Les câbles et gaines techniques ne peuvent être apposés sur les façades.

L'installation d'équipements publicitaires sur les toits est interdite.

16 Servitudes

16.1 Servitudes de type urbanistique

La partie graphique reprend les servitudes de type urbanistique.

Dans les zones de servitude de type urbanistique « a », les deux derniers niveaux des constructions* doivent respecter les alignements obligatoires* sur 40 à 60 % de leur longueur cumulée. Les parties restantes doivent accuser un recul de min. 2,00 m.

Le recul doit être réalisé d'un seul tenant.

Dans les zones de servitude de type urbanistique « b1 », le dernier niveau des constructions* doit être en retrait sur toute la partie concernée par la servitude. Le retrait doit être de min. 2,00 m.

Dans les zones de servitude de type urbanistique « b2 », les deux derniers niveaux des constructions* doivent être en retrait sur toute la partie concernée par la servitude. Le retrait doit être de min. 2,00 m.

Dans la zone de servitude de type urbanistique « c1 », les façades doivent être réalisées en verre transparent, non miroitant, permettre une vue traversante et accuser un recul entre 3,00 m et 5,00 m à partir du second niveau plein.

Dans la zone de servitude de type urbanistique « c2 », les façades et la toiture doivent être réalisées en verre transparent sur une structure métallique et permettre une vue traversante.

Sur les îlots* 40 à 42 ainsi que 45 et 48, le premier niveau plein* des parties de construction* « A », « C » et « D » doit accuser une hauteur d'étage de 6,00 m. Le premier niveau plein* des parties de construction* « B » doit accuser une hauteur d'étage de minimum 5,30 m et de maximum 6,00 m.

Sur les îlots* 43 et 44, le premier niveau plein* des parties de construction* « A », « C » et « D » peut accuser une hauteur d'étage de 6,00 m ou de 9,50 m. Le premier niveau plein* des parties de construction* « B » peut accuser une hauteur d'étage entre 5,30 m et 6,00 m ou entre 8,80 m et 9,50 m.

Sauf pour les accès carrossables et les accès de secours ainsi que pour des raisons de configuration du bâtiment (entre-axes) ou des raisons techniques, le premier niveau plein* doit accuser une hauteur libre sous plafond de min. 5,00 m sur une profondeur de min. 5,00 m mesurée à partir des façades donnant sur le domaine public, à l'exception des lots* suivants, pour lesquels la hauteur libre sous plafond de min. 5,00 m est à accuser sur une profondeur de min. 10,00 m mesurée à partir des façades donnant sur le domaine public. Des circulations verticales y sont cependant admises.

- Îlot* 40 façades du lot* 40.1 et 40.3 donnant sur le Sinterbeckenplatz et façades du lot* 40.2 donnant sur le prolongement de la rue Samuel Beckett
- Îlot* 41 façades donnant sur le prolongement de la rue Samuel Beckett et la liaison piétonne principale/Zentrale Verbindung
- Îlot* 42 façades donnant sur la liaison piétonne principale/Zentrale Verbindung
- Îlot* 43 façades donnant sur la liaison piétonne principale/Zentrale Verbindung
- Îlot* 44 façades donnant sur la liaison piétonne principale/Zentrale Verbindung, façades des parties de construction « A » et « C » donnant sur et le Sinterbeckenplatz et façades de la partie de construction « D » donnant sur le prolongement de la rue John Lennon
- Îlot* 45 façades donnant sur la liaison piétonne principale/Zentrale Verbindung, façades du lot* 45.1 donnant sur le Sinterbeckenplatz et façades du lot* 45.3 donnant sur le prolongement de la rue John Lennon
- Îlot* 48 façades donnant sur la liaison piétonne principale/Zentrale Verbindung et le Sinterbeckenplatz

16.2 Servitudes d'intégration

Chaque logement* d'une ou de plusieurs chambres doit disposer au moins d'un espace extérieur sous forme de balcon* ou de loggia* d'une surface nette minimale de 4,00 m². Au moins 80 % des logements* doivent disposer d'un tel espace extérieur.

16.3 Servitudes de passage privé

La partie graphique reprend les servitudes de passage privées.

Les servitudes de passage privées « p1 » donnent droit au passage pour piétons et sont au profit de tous les habitants du lot* 39.

Les servitudes de passage privées « p2 » se limitent aux niveaux en sous-sol avec leurs accès. Elles donnent droit au passage pour piétons, cyclistes et automobilistes et sont au profit de tout utilisateur des constructions* de l'îlot*.

16.4 Servitudes de passage public

Sur les passages entre les arcades et la façade de la construction est instauré un droit de passage pour piétons ouvert au public.

Sur l'ensemble du lot* 49.0 est instauré un droit de passage ouvert au public.

16.5 Servitudes de vue

La partie graphique reprend les servitudes de vue autorisant l'aménagement d'ouvertures dans les façades donnant sur les lots* voisins.

16.6 Servitudes techniques

16.6.1 Servitudes de prise et d'écoulement des eaux

La servitude n° 8 « Acte d'apport Arbed-Agora – Servitude d'écoulement sur terrains d'Agora » est à respecter dans le domaine d'application du présent PAP NQ.

16.6.2 Servitudes ligne à haute tension

La servitude « ligne souterraine à haute tension » CREOS et SOTEL est à respecter.

Les détails de mise en œuvre des servitudes sont à régler par contrat dans le cadre de la réalisation du projet de construction, respectivement par convention entre la commune concernée, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, et le(s) propriétaire(s) des terrains auxquels elles s'appliquent.

17 Accès

17.1 Accès aux niveaux supérieurs

Uniquement un accès de la liaison piétonne principale/Zentrale Verbindung vers les niveaux supérieurs peut être aménagé par îlot. Cet accès doit être représentatif, dimensionné de façon généreuse, accueillant et transparent.

17.2 Accès aux intérieurs d'îlots

Les portails doivent accuser une hauteur minimale de 2,60 m et une hauteur maximale de 3,50 m et reprendre la hauteur de la subdivision horizontale de la menuiserie du premier niveau plein*.

Les portails doivent être ajourés. Ils doivent être intégrés discrètement aux constructions* et assurer la genèse d'îlots* cohérents et harmonieux.

17.3 Accès carrossables

La partie graphique reprend la localisation des accès carrossables réalisables sur chaque îlot*.

Uniquement deux accès d'une largeur maximale de 8,00 m par accès, dont au plus 6,00 m pour la voie carrossable, peuvent être aménagés par îlot*. La porte du garage ne peut avoir une largeur supérieure à 8,00 m.

Si toutes les constructions* sur un même îlot* constituent une entité fonctionnelle, uniquement un accès d'une largeur maximale de 8,00 m, dont au plus 6,00 m pour la partie carrossable, peut être aménagé par îlot*.

La largeur est mesurée à la limite du domaine public.

Tout accès carrossable doit faire partie intégrante de la façade des constructions* et doit assurer la genèse d'îlots* cohérents et harmonieux. Les accès carrossables doivent être munis de portes opaques.

18 Construction et élément naturels à conserver

La partie graphique reprend les constructions* à conserver.

Aucun élément naturel n'est à conserver.

19 Murs et clôtures

Les clôtures* entre deux unités privées doivent être réalisées sous forme de murets en acier corten ou de haies.

Les clôtures* sur le domaine public doivent être ajourées. Elles doivent être intégrées discrètement aux constructions* et doivent assurer la genèse d'îlots* cohérents et harmonieux.

Les murets sont admissibles sur une hauteur minimale de 0,4 m, une hauteur maximale de 1,0 m et une longueur maximale de 3,00 m mesurée perpendiculairement à partir du nu de la façade.

La plantation de haies est admissible sur une longueur de max. 3,00 m mesurée perpendiculairement à partir du nu de la façade.

Les murs de soutènement doivent avoir une hauteur maximale de 1,0 m par rapport au niveau de référence et avoir un habillage en acier corten.

20 Éléments pare-vue

Les éléments pare-vue doivent être intégrés à l'architecture.

21 Couleur et emploi des matériaux

21.1 Prescriptions générales

Les matériaux et couleurs employés doivent être identiques pour tous les niveaux pleins*.

Au premier niveau plein*, la part de surface vitrée doit être de minimum 60 % et de maximum 90 % et être réalisée principalement dans le tiers inférieur. À partir du deuxième niveau plein*, la part de surface vitrée doit être de minimum 40 % et de maximum 80 %.

Les matériaux réfléchissants, notamment le verre miroitant et les revêtements de matières plastiques imitant des matériaux naturels sont interdits. Sont également interdits les matériaux de finition de moindre qualité, les panneaux grand format et les systèmes composites constitués d'une isolation thermique et d'un enduit indissociables.

Uniquement les couleurs suivantes sont admissibles :

- Rouille ;
- Beige clair ;
- Gris clair ;
- Gris neutre.

Sauf exceptions reprises à l'article 15.6 *Éclairage, enseignes et signalisation*, l'installation d'équipements techniques en saillie sur les façades est interdite. L'apposition d'antennes paraboliques en façade est interdite. Chaque immeuble doit être conçu de manière à permettre aux usagers de les installer sur la toiture du dernier niveau.

Les éléments protégeant du soleil doivent être intégrés à la conception de la façade et des alentours immédiats. Ils doivent être de couleur unie et ne pas avoir de dessins.

Les boîtes aux lettres installées à l'extérieur doivent être intégrées aux façades.

Les connexions entre constructions* doivent être réalisées en verre et être transparentes.

Les sols des balcons* ne peuvent être à claire-voie.

21.2 Prescriptions particulières

Sauf exceptions reprises à l'article 16.1 *Servitudes de type urbanistique* et en dehors des ouvertures, les façades du lot* 39 doivent être constituées de béton ou de brique large de teintes brunes et les garde-corps des balcons de béton et de verre.

En dehors des ouvertures, les façades du lot* 46 doivent être constituées de terracotta, l'étage en retrait d'aluminium eloxé. Le premier niveau plein* de la partie « A » peut être constitué d'aluminium eloxé sur 50 % de sa surface. Des panneaux colorés sont admissibles sur un quart de la façade à laquelle ils se rapportent.

En dehors des ouvertures, les façades du lot* 47 doivent être constituées de briques.

DISPOSITIONS SPECIALES

22 Mise en œuvre de l'article 29(2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 – régime 2017 – concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Au moins 10 % de la surface construite brute* des logements* doivent être réalisés en tant que logements* à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Les lots* concernés par cette prescription et la surface construite brute* de logements* à coût modéré à réaliser sur ces lots* sont fixés comme suit :

- Lot* 39.0 min. 10 % de la surface construite brute* des logements* et min. 1.195 m²
- Lot* 40.1 min. 10 % de la surface construite brute* des logements* et min. 400 m²
- Lot* 40.2 min. 10 % de la surface construite brute* des logements* et min. 400 m²
- Lot* 40.3 min. 10 % de la surface construite brute* des logements* et min. 400 m²
- Lot* 45.1 min. 10 % de la surface construite brute* des logements* et min. 200 m²
- Lot* 45.2 min. 10 % de la surface construite brute* des logements* et min. 200 m²
- Lot* 46.0 min. 10 % de la surface construite brute* des logements* et min. 395 m²
- Lot* 47.0 min. 10 % de la surface construite brute* des logements* et min. 686 m²

Les logements* à coût modéré à réaliser sur le lot* 40.1 peuvent être réalisées sur les lots* 40.2 et/ou 40.3 si le lot* 40.1 ne permet pas leur réalisation.

Les logements* à coût modéré à réaliser sur les lots* 45.1 et 45.2 peuvent être réalisées sur les lots* 45.1, 45.2 et/ou 45.3 si les lots* 45.1 et/ou 45.2 ne permettent pas leur réalisation.

Les modalités d'application sont arrêtées au niveau de la convention dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

Le type de logement* doit être renseignés dans les plans joints à la demande d'autorisation de construire.

23 Adaptation concernant le domaine privé

Au cas où le respect de contraintes règlementaires, juridiques ou techniques engendre des solutions hors proportion par rapport aux objectifs des prescriptions des articles 19 alinéas 3 à 5 *Murs et clôtures* et 15.3

alinéa 9 *Installations sur toitures*, il peut être dérogé à ces articles. En aucun cas, des raisons économiques ne peuvent être invoquées.

24 Les pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir

Les documents suivants sont à joindre à la demande d'autorisation de bâtir :

- Le projet détaillé des surfaces extérieures privées (matériaux, plantations, éclairage),
- Le projet des façades et la description des matériaux à employer,
- Le concept publicitaire et signalisation et
- Le récapitulatif des surfaces.

Lors de l'élaboration de ces documents, les recommandations des Manuels Urbain, Paysage, Lumière ainsi que du Manuel pour signalisation et enseigne doivent être pris en considération.

ANNEXE 1 : ESSENCES ADMISES

Les essences ci-dessous concernent uniquement les plantations ornementales. Les essences pour murs végétalisés, production ou conception des terrasses etc. peuvent être choisies librement.

Haies :

- *Elaeagnus ebbingei*
- *Prunus laurocerasus* (à petites feuilles)
- *Taxus baccata*

Toitures :

- *Acer campestre* 'Elsrijk'
- *Acer saccharinum*
- *Aesculus carnea* 'Briotii'
- *Aesculus parviflora*
- *Amelanchier lamarckii*
- *Betula typen*
- *Buddleja davidii* 'White Profusion'
- *Carpinus betulus*
- *Celtis australis*
- *Cercidiphyllum japonicum*
- *Cercis siliquastrum*
- *Cornus alba* 'Sibirica'
- *Cornus kousa*
- *Cornus mas*
- *Davidia involucrata*
- *Fagus sylvatica* 'Dawyck'
- *Fraxinus angustifolia* 'Raywood'
- *Fraxinus ornus*
- *Gleditsia triacanthos* 'Skyline'
- *Gleditsia triacanthos* 'Sunburst'
- *Koelreuteria paniculata*
- *Ligustrum vulgare*
- *Liquidambar styraciflua*
- *Magnolia kobus*
- *Magnolia stellata*
- *Minus sylvesters*
- *Parrotia persica*
- *Pinus contorta*
- *Prunus cerasifera* 'Nigra'
- *Prunus sargentii*
- *Prunus subhirtella* 'Autumnalis'
- *Prunus subhirtella*
- *Prunus x yedoensis*
- *Sophora japonica*
- *Stewartia pseudocamellia*
- *Tilia europaea* 'Pallida'

Domaine public – Espaces rues :

- *Alianthus altissima* (à plusieurs troncs)
- *Gleditsia triacanthos* (à plusieurs troncs)
- *Kolreuteria paniculata* (à plusieurs troncs)

Domaine public – Plantations marquantes :

- Acer (min. 180 cm de hauteur, à *petites feuilles et une cime perméable à la lumière*)
- Alnus (min. 180 cm de hauteur)
- Betula (min. 180 cm de hauteur)
- Celtis australis
- Cornus mas
- Fraxinus (min. 180 cm de hauteur)
- Gleditsia triacanthos sunburst (min. 180 cm de hauteur)
- Juglans (min. 180 cm de hauteur)
- Kolreuteria paniculata (min. 180 cm de hauteur)
- Liquidambar styraciflua (min. 180 cm de hauteur)
- Nothofagus (min. 180 cm de hauteur)
- Paulownia (min. 180 cm de hauteur)
- Pinus contorta
- Prunus (min. 180 cm de hauteur)
- Robinia (min. 180 cm de hauteur)
- Stewartia pseudocamellia
- Tilia (min. 180 cm de hauteur)
- Ulmus (min. 180 cm de hauteur)
- Zelkova